

## Übung 3 zum Thema Wohnungseigentum

### *„Vereinbarung und Beschlüsse“*

Bitte bearbeiten Sie die folgenden Aufgaben zum Thema Wohnungseigentum.  
Hilfsmittel: WEG

Nr.: 10-30-002a

#### **Kopien brauchen Originale!**

Die Nutzung der Aufgaben der Immothek24 ist nur zu privaten Übungszwecken zulässig. Neben den Mitarbeitern der Immothek24 sind nur auf [www.immothek24.de](http://www.immothek24.de) registrierte Dozenten und Bildungsträger zur Verwendung der Lehrmaterialien im Unterricht berechtigt. Melden Sie Verstöße an [info@immothek24.de](mailto:info@immothek24.de).

#### **1. Aufgabe**

Worin unterscheiden sich Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung?

#### **2. Aufgabe**

Eine Vereinbarung wird nicht in das Grundbuch eingetragen.

- a) Welche Rechtsfolge ergibt sich?
- b) Wo hätte die Vereinbarung im Grundbuch eingetragen werden müssen?

#### **3. Aufgabe**

Wie entscheiden Sie, ob ein Sachverhalt eine Vereinbarung benötigt oder ob ein Beschluss ausreicht?

#### **4. Aufgabe**

Ist eine Vereinbarung erst gültig, wenn diese im Grundbuch eingetragen wurde?

#### **5. Aufgabe**

Der Kaufinteressent einer Eigentumswohnung möchte sich über die bisher gefassten Beschlüsse informieren. Wo kann er die tun?

#### **6. Aufgabe**

Nennen Sie den vorgeschriebenen Inhalt für die Beschluss-Sammlung.

#### **7. Aufgabe**

Seit dem WEMoG wird grundsätzlich mit der einfachen Mehrheit beschlossen. Beschreiben Sie, was man unter der einfachen Mehrheit versteht.

#### **8. Aufgabe**

In einem Versammlungsprotokoll finden Sie den Vermerk „einstimmig beschlossen“. Was bedeutet einstimmig in diesem Fall?

#### **9. Aufgabe**

Die Öffnungsklausel...

- a) Was versteht man unter einer „Öffnungsklausel“?
- b) Was ist zu beachten, wenn die Eigentümergemeinschaft einen Beschluss auf der Grundlage einer Öffnungsklausel fassen möchte?
- c) Sie verwalten eine Wohnungseigentümergeinschaft, in welcher im Jahr 2017 mit Bezugnahme auf eine Öffnungsklausel beschlossen wurde, dass der sich im Gemeinschaftseigentum befindende und in der Teilungserklärung als Fahrradraum ausgewiesene Raum, umgebaut und als Gästewohnung genutzt wird. Was ist seit Inkrafttreten des WEMoG hier zu beachten?

- d) Sie verwalten eine Wohnungseigentümergeinschaft, in welcher im Jahr 2015 mit Bezugnahme auf eine Öffnungsklausel beschlossen wurde, dass die Instandhaltungskosten nicht nach Miteigentumsanteilen, sondern nach Quadratmetern verteilt werden. Was ist seit Inkrafttreten des WEMoG hier zu beachten?

### 10. Aufgabe

Die Gemeinschaft „Tulpenweg 3“ besteht aus 15 Eigentumswohnungen und 11 Eigentümern. Auf der Versammlung, auf der alle Eigentümer anwesend sind, stimmen 8 Eigentümer, die zusammen über 720 /1.000 MEA verfügen, dafür im hinteren Grundstücksbereich gelegenen KFZ-Stellplätze, an denen weder Sondereigentum noch Sondernutzungsrechte bestehen, zu Carports umzubauen.

- a) Welche Mehrheit ist für diesen Beschluss erforderlich?
- b) Wer trägt die Kosten für diesen Umbau?

### 11. Aufgabe

Die Gemeinschaft „Rosensteig 4“ besteht aus 10 Eigentumswohnungen und 8 Eigentümern. Es soll eine Wärmedämmung angebracht werden. Auf der Versammlung stimmen 3 Eigentümer mit ja, einer mit nein, die restlichen Eigentümer enthalten sich. Es gilt das gesetzliche Stimmrechtsprinzip.

- a) Was ist das gesetzliche Stimmrechtsprinzip?
- b) Ist der Beschluss mit ausreichender Mehrheit beschlossen worden?
- c) Wer trägt die Kosten für die Wärmedämmung?